



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 396]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, अक्टूबर 12, 2017/आश्विन 20, 1939

No. 396]

NEW DELHI, THURSDAY, OCTOBER 12, 2017/ASVINA 20, 1939

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 28 सितम्बर, 2017

सं. टीएएमपी/26/2017-एमबीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963(1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्द्वारा मैरीन ऑयल टर्मिनल- जवाहर द्वीप (एमओटी - जेडी) में पाइप लाईन बिछाने के लिए बंकरिंग टर्मिनल और वे-लीव शुल्क हेतु भू-आवंटन के पट्टा किराया निर्धारण के लिए मुम्बई पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या टीएएमपी/26/2017- एमबीपीटी

मुम्बई पत्तन न्यास

..... आवेदक

गणपूर्ति

(i) श्री टी.एस.बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii) श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(सितम्बर, 2017 के 15 वें दिन पारित)

मामला मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) द्वारा मैरीन ऑयल टर्मिनल-जवाहर द्वीप (एमओटी-जेडी) में बंकरिक टर्मिनल के लिए भूमि आबंटन का पट्टा किराया और वे लीव शुल्क के निर्धारण से संबंधित है।

2.1 एमबीपीटी ने अपने 17 मार्च, 2017 के प.सं. एफ ए/ओईए-एल/9(2015)/2376 के पत्र के द्वारा उपर्युक्त विषयक प्रस्ताव भेजा। एमबीपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव में उठाए मुख्य मुद्दों का सार इस प्रकार है:

- (i) बड़ी संख्या में विदेशगामी और तटीय पोत मुम्बई पत्तन आते हैं। लगभग 6000 पोत प्रतिवर्ष पत्तन में आते हैं। इन तटीय और अंतरराष्ट्रीय पोतों के अतिरिक्त, मुम्बई बंदरगाह में बंदरगाह क्षेत्र में बार्जों की आवाजाही, मछली बंदरगाह का होना, विलासिता पूर्ण नौकाएं और फैंरी सेवाएं भी महत्वपूर्ण हैं। इन पोतों के अतिरिक्त, और भी अनेकों पोत जेएनपीटी में आते हैं।
- (ii) यदि भारत में उपयुक्त प्रतिस्पर्धी कीमत पर बंकर ईंधन के लिए किफायती और गुणतापरक सेवा उपलब्ध करायी जाती है तो पोत मुम्बई में बंकर ईंधन लेने को तरजीह देंगे जिसके परिणाम में अतिरिक्त कार्गो लाया जा सकेगा जिससे अमुक्त भाड़ा कम होगा जो समुद्री व्यापार को लाभ होगा।
- (iii). समुद्री व्यापार को लाभों के अतिरिक्त, बंकरिंग टर्मिनल सेवाओं के रूप में अतिरिक्त व्यापार लाएगा जैसे बंकर आपूर्ति, बार्ज प्रचालन, अनुरक्षण, मरम्मत आदि।
- (iv). इसलिए, एमबीपीटी ने एमओटी जवाहर द्वीप की जेटी संख्या 2 (जेडी-2) में बंकरिंग सुविधाओं के विकास की पहल की ताकि मुम्बई बंदरगाह के भीतर और आस पास जहाजों / पोतों की बंकरिंग के लिए जेडी-2 का परिवर्तन करके बंकर ईंधन के लिए प्रवाह बढ़ाया जा सके। इससे हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल) और भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल) बंकरिंग व्यापार में मार्केट क्षमता को टैप कर सकेंगे। ईंधन / बंकर की व्यवस्था करना एक बुनियादी अपेक्षा है, जिसे इस परियोजना से वहन किया जा सकेगा।
- (v). इस संबंध में बोर्ड ने 28.9.2016 के टीआर सं. 56 के द्वारा जवाहर द्वीप स्थित (जेडी) में ए-14496.37 वर्ग मीटर और बी 2091.36 वर्ग मी. के दो भू-प्लॉट 30 वर्ष के लिए बंकरिंग कार्यों के लिए और 341.60 वर्ग मी. क्षेत्र पाइप लाइन बिछाने के लिए वे लीव अनुमति देने के प्रस्ताव को स्वीकृति दी बशर्ते कि पट्टा किराया और वे लीव शुल्कों के लिए प्राधिकरण अपनी स्वीकृति दे।
- (vi). पट्टा किराये का परिकलन स्टाम्प ड्यूटी रेडि - रैक्तर, 2016 के आधार पर किया गया है। माहुल जोन में भूमि का मूल्य 19,200 रु. प्रति वर्ग मी. है। 2014 के टीआर सं. 157 की शर्तों में 6% पट्टा किराये पर सुविचार किया गया और इस प्रकार दर 96 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह बनती है और अक्टूबर महीने में प्रति वर्ष 4% वृद्धि होगी।
- (vii). एमओटी-जेडी पर बंकरिंग टर्मिनल के लिए पट्टा किराये की दर का परिकलन जैसा एमबीपीटी ने दिया है, इस प्रकार है :

1	खुली विकसित भूमि की दर (प्रति वर्ग मी./वर्ष (रेडिरेक्तर, 2016 के जोन सं. 90/419 के अनुसार)	19200.00 रु.
2	6% प्रतिफल (प्रति वर्ग मी. प्रति वर्ष)	1152.00
3	किराया प्रति माह	96 रु. प्रति वर्ग मी.
4	'क' भाग का क्षेत्रफल	14496.37 वर्ग मी.
5	'क' भाग के लिए प्रति माह किराया	1391651.52 (एक्स)
6	'ख' भाग का क्षेत्रफल	2091.96 वर्ग मी.
7	ख भाग का प्रति माह किराया	200828.16 (वाई)
	कुल किराया प्रति माह (x +y)	1592479.68

- (viii) वे-लीव शुल्क का परिकलन स्टाम्प ड्यूटी रेडि - रैक्तर 2016 की दर पर मेहुल जोन में 19,200 रु. प्रति वर्ग मी. के आधार पर किया गया है। 2009 की टीआर सं. 138 के निबंधनों के अनुसार 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की किराया दर पर सुविचार किया गया है और वह दर 240 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह निकलती है और प्रति वर्ष अक्टूबर माह में 4 प्रतिशत की वृद्धि होगी। इसके अतिरिक्त, दरों को हरेक 5 वर्ष के पश्चात संशोधित किया जाएगा या सक्षम प्राधिकारी द्वारा जैसा निर्णय लिया जाए।
- (ix) एमओटी- जेडी के फर्नेस आयल पाइपलाइन के बंकरिंग टर्मिनल वे लीव शुल्क, जमानती जमा, और वे लीव करार प्रभारों का परिकलन के विषय में परिकलन इस प्रकार है

1. पाइप लाइन की लम्बाई	122.00 मी. (लगभग) (सत्यापन / संयुक्त सर्वेक्षण के अधीन)
व्यास	800.00 एम एम
2. वे-लीव शुल्क के परिकलन के लिए सुविचारित क्षेत्र $122 \times (0.800 + 0.600) = 1_4$	170.80 वर्ग मी.
3. खुली विकसित भूमि की प्रति वर्ग मी. रेडि रैक्तर 2016 का जोन न0 90/419 के अनुसार	19200.00 प्रति वर्ग मी. (प्रति वर्ष)
4. 19200.00 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति वर्ष पर 15 प्रतिशत प्रतिफल	2880.00 रु. प्रति वर्ग मी. (प्रति वर्ष)
5. किराया प्रति माह	240.00 रु. प्रति वर्ग मी.
6. वे लीव शुल्क प्रतिमाह (1 पाइप लाइन के लिए) $(170.80 \text{ वर्ग मी.} \times 240 \text{ रु.})$	40992.00 रु. प्रति माह (हरेक वर्ष अक्टूबर माह में 4 प्रतिशत वृद्धि)
7. जमानती जमा $(40,992 \text{ रु.} \times 2 \times 12)$	983808.00 रु. $[81984 \times 12 (\text{पूर्णकित})]$
8. वे लीव करार प्रभार	1,47,571.00 रु. (जमानती जमा का 15 प्रतिशत)

टिप्पणी :

1. पाइपलाइन के आकलन पर एक बारगी 15 प्रतिशत पर्यवेक्षण प्रभार।
2. परिकलन लेखा परीक्षा सत्यापन के अधीन हैं।
3. लम्बाई और व्यास सत्यापन / संयुक्त सर्वेक्षण / सेवा कर, यथा लागू के अधीन है।

2.2 तदनुसार, एमबीपीटी का प्रस्ताव निम्नलिखित का अनुमोदन चाहता है :

क्र.सं.	स्थान	दर रु. प्रति माह (प्रति वर्ग मी.)
1	एमओटी-जेडी पर बंकरिंग टर्मिनल (पट्टा किराया)	96/-
2	एमओटी-जेडी पर बंकरिंग टर्मिनल (वे लीव प्रभार)	240/-

3. प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा पर यह पाया गया कि एमबीपीटी से कुछ सूचना / स्पष्टीकरण अपेक्षित थे। तदनुसार, हमने अपने 30 मार्च, 2017 के पत्र के द्वारा एमबीपीटी से वांछित सूचना / स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया।

प्रत्युत्तर में एमबीपीटी ने अपने 5 मई, 2017 के पत्र के द्वारा उत्तर दिया। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना / स्पष्टीकरण और एमबीपीटी का उत्तर नीचे सारणीबद्ध किए गए हैं।

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना / स्पष्टीकरण	एमबीपीटी का उत्तर
(i)	(क) मेहुल जोन में भूमि के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये के लिए किराया 6 % प्रति वर्ष है, जबकि मेहुल स्थित उसी जोन की भूमि के लिए वे-लीव प्रभार 15 % प्रति वर्ष प्रस्तावित है। पत्तन स्पष्ट करे कि पट्टा किराये / वे-लीव प्रभारों के लिए प्रस्तावित पट्टे के लिए अलग-अलग दरें क्यों हैं ?	मेहुल जोन के लिए भूमि मूल्य अपनाते हुए 6% प्रतिफल की किराया दर 88 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह निकलती है। जिसे 2014 के टीआर सं. 157 के निबंधनों में रेडिरेक्टर 2015 के आधार पर 2.12.2015 को किए गए करार में शामिल किया गया था। चूंकि पट्टा भूमि को एचपीसीएल को वास्तविक रूप से भूमि के हस्तांतरण की तारीख से अर्थात्, वर्ष 2016 से लिया जाना था। पट्टा किराया स्टॉप ड्यूटी रेडि - रैक्टर, 2016 के आधार पर निकाला गया अर्थात् मेहुल जोन के लिए 19,200 रु. के भू मूल्य और किराया दर 6% प्रति वर्ष प्रतिफल के आधार पर 96 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह निकालता है और इसका प्रति वर्ष अक्टूबर के महीनेमें 9% वार्षिक वृद्धि भी होगी। इसके अतिरिक्त, वे लीव शुल्क के संबंध में, एमबीपीटी द्वारा 2014 के टीआर सं. 224 द्वारा अपनाए गए महापत्तनों संबंधी भू-प्रबंधन नीतिपरक दिशानिर्देशों के खण्ड 14 के अनुसार, पत्तन क्षेत्र के भीतर अथवा बाहर पाइपलाइन बिछाने के लिए मार्गाधिकार बोर्ड के अनुमोदन से होगा। उक्त दिशानिर्देशों में वे-लीव शुल्क के अतिरिक्त एक बारगी पर्यवेक्षण प्रभारों का उपबंध भी शामिल है जो यह भी अनुबद्ध करता है कि मार्गाधिकार की अनुमति देने की नीति तथा निबंधन और शर्तें संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा बनायी जाएगी। बोर्ड ने 2014 के टीआर सं. 269 द्वारा वे-लीव प्रभारों के नियतन के लिए वर्तमान प्रथा का अनुपालन करने की स्वीकृति दी है। वर्तमान प्रथा 2009 के टीआर सं. 138 के अनुरूप है जिसके अनुसार सभी नई अनुमतियों के लिए वे-लीव प्रभार स्टॉप ड्यूटी रेडि-रैक्टर के अनुसार भू-मूल्य पर 15% प्रतिफल के आधार पर होनी चाहिए।
(ii)	एमबीपीटी पुष्टि करे कि संदर्भाधीन क्षेत्र के आस-पास पिछले तीन वर्षों में कोई वास्तविक संगत लेन-देन नहीं हुआ है और कि संदर्भाधीन क्षेत्र के लिए इसी प्रकार के लेनदेन के लिए कोई निविदा सह-बोली स्वीकार की गई है।	संदर्भाधीन क्षेत्र के आस-पास पिछले तीन वर्षों में कोई वास्तविक संगत लेन-देन नहीं हुआ है
(iii)	एमबीपीटी उन कारणों को स्पष्ट करे कि पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए अधिकृत भू-मूल्यांकक को नियुक्त नहीं	इस मामले में निम्नलिखित कारणों से मूल्यांकक नियुक्त नहीं किया गया।

किया गया।	<p>(क) मंत्रालय द्वारा जारी भू-प्रबंधन संबंधी नीतिपरक दिशानिर्देशों के पैरा 10.1(ख) में सीपीएसयू को भूमि का आबंटन नामिनी आधार पर किए जाने का उपबंध है।</p> <p>(ख) एमबीपीटी बोर्ड ने एमओटी-जेडी स्थिति 16588.33 वर्ग मी. भूमि को, प्राधिकरण द्वारा पट्टा किराये की स्वीकृति के अधीन, 30 वर्ष के लिए एचपीसीएल को आबंटित करने का अनुमोदन किया।</p> <p>(ग) पूरा द्वीप एमबीपीटी के कब्जे में है। जवाहर द्वीप स्थित भूमि का प्रयोग एमबीपीटी द्वारा तेल प्रहस्तन के अतिरिक्त किसी रिहायशी अथवा वाणिज्यिक प्रयोग के लिए नहीं किया जाता।</p> <p>(घ) अपनायी गई दर रेडि-रैक्नर से मेहला गांव की अपनायी गई हैं क्योंकि वही रेडि-रैक्नर में सूचीबद्ध जवाहर द्वीप के निकट है।</p> <p>(ङ) पिछले दो मामलों में नियुक्त मूल्यांकक ने भी अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में इसी दर की पुष्टि की है।</p>
-----------	--

4. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, एमबीपीटी के 17 मार्च, 2017 और 5 मई, 2017 के प्रत्येक पत्र की प्रति संबंधित प्रयोक्ताओं / प्रयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों प्राप्त करने के लिए हमारे 22 मई, 2017 के पत्र के द्वारा भेजी गई थी। किसी भी प्रयोक्ता / प्रयोक्ता संगठन ने मामले की अंतिमता तक अपनी टिप्पणियां नहीं भेजी।

5. एमबीपीटी के प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा के आधार पर हमने अपने 6 जून, 2017 के पत्र के द्वारा एमबीपीटी से अतिरिक्त सूचना / स्पष्टीकरण मांगे। अनुस्मारकों के पश्चात, एमबीपीटी ने 18 जुलाई, 2017 के पत्र के द्वारा उत्तर दिया। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना और उन पर एमबीपीटी का उत्तर नीचे सारणीबद्ध किए गए हैं :

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना / स्पष्टीकरण	एमबीपीटी का उत्तर
(i)	यद्यपि एमबीपीटी ने भूमि आबंटन समिति की रिपोर्ट भेजी है, एमबीपीटी ने हमारे उक्त संदर्भित पत्र के द्वारा किए गए विशेष अनुरोध के बावजूद, इस प्रकार कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है कि भू-आबंटन समिति की सिफारिशों को एमबीपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है। भूमि आबंटन समिति की सिफारिशों पर एमबीपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्रस्तुत करें।	बोर्ड ने पहले ही 28.9.2016 के टीआर सं. 56 के द्वारा 96 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह के पट्टा किराये पर, प्रति वर्ष 4 प्रतिवर्ष की वृद्धि के साथ, एमबीपीटी की एमओटी-जेडी स्थित 'क' 14,496.37 वर्ग मी. और 'ख' 2091.96 वर्ग मी. भूमि आबंटन की पट्टा किराये और वे-लीव प्रभारों की प्राधिकरण द्वारा मंजूरी के अधीन स्वीकृति दी है। तथापि, प्राधिकरण के 30.3.2017 के पत्र के द्वारा प्राधिकरण से प्राप्त दिशानिर्देशों के अनुसार प्राधिकरण ने भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुपालन में एलएसी की रिपोर्ट, एमबीपीटी बोर्ड द्वारा विधिवत, अनुमोदित भेजने को कहा है। तदनुसार, एलएसी की सिफारिशों को बोर्ड के अनुमोदन के

		<p>लिए रखा गया है, जिसे बाद में भेजा जाएगा ।</p> <p>[तत्पश्चात एमबीपीटी ने अपने 14 अगस्त, 2017 के पत्र के द्वारा एमबीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा भू-आवंटन समिति की संस्तुतियों पर अनुमोदन भेजा है ।]</p>
(ii)	<p>एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत स्टाम्प ड्यूटी रेडि रेक्नर मुम्बई के 2016-17 के उद्धरणों के अनुसार, मेहुल जोन क्षेत्र में (जोन 90/419) भू-मूल्य 19,200 रु. प्रति वर्ग मी. दर्शाया गया है । चूंकि यह भू-मूल्य 2016-17 के लिए लागू है । एमबीपीटी परीक्षण करके कि क्या भू-मूल्य को अद्यतन करने की अपेक्षा है कि वह वर्ष 2017-18 के लिए भी लागू हो, यह दिया गया है कि पट्टा किराया वर्ष 2017-18 में निर्धारित किया जा रहा है ।</p>	<p>भू-मूल्य के अद्यतन के मुद्दे पर विचार किया गया । इस संबंध में यह नोट किया जा सकता कि परियोजना की संकल्पना 2014-15 में की गई थी और एचपीसीएल और एमबीपीटी के बीच मेरीन ऑयल टर्मिनल जवाहरद्वीप स्थित वर्तमान टैंक फार्म के हस्तांतरण, विकास और प्रचालन के लिए समझौता ज्ञापन 2.12.2015 को निष्पादित हुआ जिसमें पट्टा किराया 88 रु. प्रति वर्ग मी. दर्शाया गया है । तत्पश्चात करार 18.7.2016 को निष्पादित किया गया, जिसमें पट्टा किराया रेडि रेक्नर 2016-17 के अनुसार भू मूल्य पर सुविचार करते हुए 96 रु. प्रति वर्ग मी. रखा गया है । यह बताया जाता है कि एचपीसीएल ने त्रिपक्षीय करार के अनुसार बंकरिंग परियोजना के लिए जेडी-2 में परिवर्तन पर काफी राशि का निवेश किया है। इसके अतिरिक्त यह सूचित किया जाता है कि 20.6.2017 को प्राधिकरण के कार्यालय में हुई संयुक्त सुनवाई के दौरान, एचपीसीएल ने अपनी बातें रखी थी और कहा था कि 96 रु. पट्टा किराया अधिक है ।</p>
(iii)	<p>प्रारूप दरमानों में एमबीपीटी ने एक टिप्पणी करार के अनुसार निबंधन और शर्तों का प्रस्ताव किया है । एमबीपीटी प्रस्तावित टिप्पणी को ' सभी निबंधन और शर्तें वर्तमान भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार लागू होगी से प्रतिस्थापित करे ।</p>	<p>एमओटी जेडी स्थित बंकरिंग टर्मिनल के लिए पट्टा किराया और वे-लीव शुल्क की संशोधित दरमान विवरणी भेज जाती है, जिसमें यह टिप्पणी कि एमबीपीटी प्रस्तावित टिप्पणी को ' सभी निबंधन और शर्तें वर्तमान भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार लागू होगी से प्रतिस्थापित करे ।</p>

6. संदर्भाधीन मामले में संयुक्त सुनवाई इसके मुम्बई स्थित कार्यालय में 20 जून, 2017 को हुई। एमबीपीटी और एचपीसीएल ने अपने अपने निवेदन रखे ।

7. जैसा संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया कि हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल) ने 21 जून, 2017 के ई-मेल के द्वारा अपनी टिप्पणियां भेजी । एमबीपीटी ने अनुस्मारकों के पश्चात, अपने 18 जुलाई, 2017 के पत्र के द्वारा एचपीसीएल की टिप्पणियों पर अपना उत्तर दिया ।

8. इस मामले से संबंधित कार्यवाहियों से संबंधित परामर्श इस प्राधिकरण के अभिलेख में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों से प्राप्त टिप्पणियों और दलीलों के उद्धरण संबंधित पक्षों को अलग से भेजे जायेंगे। यह ब्यौरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध होंगे।

9. मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है :

- (i). मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के जवाहरद्वीप पर जेटी संख्या 2 को प्रतिस्पर्धी मूल्यों पर बंकर ईंधन की व्यवस्था करने के लिए बंकरिंग हब के रूप में विकास को ध्यान में रखकर एमबीटी 14496.37 वर्ग मी. और 2091.96 वर्ग मी. के जवाहरद्वीप स्थित भूमि के दो टुकड़ों को हिन्दुस्तान पेट्रोलियम प्राइवेट लिमिटेड को 30 वर्ष की अवधि के लिए पट्टे पर देने के साथ-साथ 341.60 वर्ग मी. लम्बी पाइप लाइन बिछाने के वे लीव अनुमति देने की मंशा रखता है। इसलिए, एमबीपीटी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के उपबंधों के आधार पर बंकरिंग टर्मिनल के लिए भूमि के आबंटन के पट्टे किराये और पाइपलाइन के लिए वे लीव शुल्क के नियतन का प्रस्ताव लाया है।
 - (ii) एमबीपीटी ने अपना प्रस्ताव 17 मार्च, 2017 और 05 मई, 2017 के पत्रों के साथ दायर किया है। एमबीपीटी ने हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना / स्पष्टीकरण 14 अगस्त, 2017 को दिया एमबीपीटी के प्रस्ताव पर और एमबीपीटी द्वारा मामले के संसाधन के दौरान भेजी गई सूचना / स्पष्टीकरण इस विश्लेषण में सुविचार किया गया है।
 - (iii) प्राधिकरण को पत्तन न्यासों से संबंधित भूमियों के पट्टा किरायों के नियतन के प्रयोजन से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति निर्देशों के अनुपालन का दायित्व दिया गया है। भारत सरकार पोत परिवहन मंत्रालय, ने महापत्तनों संबंधी भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 घोषित किए जो 2 जनवरी, 2014 से प्रभावी हुए। तत्पश्चात पोत परिवहन मंत्रालय ने महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 111 के अंतर्गत संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी किए जो 17 जुलाई, 2015 से लागू हुए। इस प्रकार, एमबीपीटी महापत्तन न्यास संबंधी भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 जुलाई, 2015 में यथा संशोधित के उपबंधों के आधार पर एचपीसीएल को बंकरिंग सुविधा के लिए भूमि के आबंटन और पाइपलाइन के लिए वे लीव प्रभारों के दरमानों के नियतन का प्रस्ताव लेकर आया है।
 - (iv) संशोधित भूमि नीति, 2014 के खंड 11.2(ड) के साथ पठित खंड 13(क) के अनुसार पत्तन के न्यासी मंडल द्वारा पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भूमि आबंटन समिति का गठन किया। जिसमें वित्त, संपदा और यातायात विभागों के विभागाध्यक्ष सदस्य थे। इस समिति को खंड 13(क) में दी गई प्रणाली के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करना था। तदनुसार, एमबीपीटी ने पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में वित्त, संपदा और यातायात के विभागाध्यक्षों को सदस्य के रूप में लेकर भूमि आबंटन समिति (एलएसी) के गठन की सूचना दी।
 - (v) जुलाई, 2015 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 13(क) भूमि के बाजार मूल्य के नियतन की पांच कारकों के आधार पर जैसे, उसमें दिए गए हैं, प्रणाली का विवरण बताता है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के उक्त पैरा के निबंधनों के संदर्भ में भूमि आबंटन समिति उसमें उल्लिखित 5 कारकों अर्थात् (i) समान वर्गीकरण / कार्यों के लिए क्षेत्र में भूमि मूल्यों संबंधी राज्य सरकार रेडि - रैक्नर, यदि उपलब्ध है (ii) पत्तन के आस पास पिछले तीन वर्षों में वास्तविक पंजीकृत लेन-देन की उच्चतम दर के साथ पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर सहित, (iii) समान लेन देन के लिए पत्तन भूमि को निविदा सह बोली की उच्चतम स्वीकृत दर, बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन की गई (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त किसी अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर और (V) पत्तन द्वारा पता लगाया गया अन्य कोई संगत कारक, में से उच्चतम कारक पर सुविचार करती है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 यह भी अनुबद्ध करते हैं कि, यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं करती तो उसके कारण लिखित में दर्ज किए जाने चाहिए।
- इस संबंध में, एमबीपीटी ने पुष्टि की है कि संदर्भित क्षेत्र के आस-पास पिछले तीन वर्षों में कोई वास्तविक संगत लेन देन और निविदा नहीं हुई है क्योंकि पूरा द्वीप एमबीपीटी के अधिकार में है और कि एमबीपीटी द्वारा तेल प्रहस्तन के अतिरिक्त जवाहरद्वीप की भूमि का प्रयोग किसी रिहायशी या वाणिज्यिक प्रयोग के लिए नहीं किया जाता। एमबीपीटी ने यह भी सूचित किया है कि उसने किसी मूल्यांकक को इसलिए नियुक्त नहीं किया क्योंकि भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 10.1(ख) केन्द्रीय सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रम

(सीपीएसयू) को भूमि का आबंटन नामांकन आधार पर करने को कहता है। उक्त कारकों को देखते हुए एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में मेहुल गांव के लिए 2016-17 को स्टांप ड्यूटी रेडि-रैक्नर में दर्शाये गए भूमि के मूल्य को लेने की सिफारिश की क्योंकि यह गांव जवाहरद्वीप के सन्निकट है।

भूमि एक मूल्यवान स्रोत होने के नाते पत्तन को यह अवश्य सुनिश्चित करना चाहिए कि उसे अपनी भू संपदा से अधिकतम आय प्राप्त हो। यहां तक कि भूमि नीति दिशानिर्देश का खंड 10.1 (ख) सीपीएसयू को भूमि का आबंटन नामांकन आधार पर संशोधित भूमि नीति, 2014 को खंड 13(क) में सूचीबद्ध 5 कारकों के आधार पर नियत भूमि के बाजार मूल्य के नवीनतम दरमानों के आधार पर करने को कहता है। यद्यपि एमबीपीटी ने पैरा 13(क) में उल्लिखित 5 कारकों में से स्टांप ड्यूटी रेडि-रैक्नर 2016-17 के एकमात्र कारक के आधार पर दरें अपनायी है, तथापि कभी कभी एकमात्र पद्धति के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य नियतन सही स्थिति नहीं दर्शाता है। निसंदेह इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि एलएसी सिफारिश को न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है और इस बात का भी ध्यान में रखते हुए कि स्टांप ड्यूटी रेडि-रैक्नर 2016-17 के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर एमओटी जेडी स्थित वर्तमान टैंक फार्म के हस्तांतरण, विकास और प्रचालन के लिए एचपीसीएल और एमबीपीटी के बीच जुलाई, 2016 में समझौता ज्ञापन पहले ही निष्पादित हो चुका है। यह प्राधिकरण इस संबंध में एमबीपीटी द्वारा अपनाई गई पद्धति पर विश्वास करने को बाध्य है।

- (vi) दिशानिर्देश का खंड 13(ख) यह अनुबद्ध करता है कि वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पैरा 13(क) में दिए गए पांच कारकों के अनुसार नियत भूमि को नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में निकाला जाएगा और कि यह प्रतिशत 6% से कम नहीं होना चाहिए जिसे पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा नियत किया जाना होगा। एलएसी द्वारा संस्तुत भूमि का वार्षिक पट्टा किराया 99.84 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह है। इस संबंध में यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव में वार्षिक पट्टा किराया 96 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह रखने का प्रस्ताव किया है जो स्टांप ड्यूटी रेडि-रैक्नर 2016-17 के 19200 रु. प्रति वर्ग मी. के 6 प्रतिशत के आधार पर निकाला गया है। ऐसा प्रतीत होता है कि एलएसी ने वर्ष 2017-18 के पट्टा किराये तक अद्यतन कर दिया है।

इस बात पर विचार करते हुए कि वार्षिक पट्टा किराया भूमि के बाजार मूल्य को ध्यान में रखकर निकाला गया है जैसा कि स्टांप ड्यूटी रेडि-रैक्नर में दर्शाया गया है और एलएसी द्वारा विधिवत अद्यतन करके संस्तुत किया गया है और यह दिया गया है कि एलएसी की संस्तुति को एमबीपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है, यह प्राधिकरण संदर्भाधीन भूमि के लिए वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में 99.84 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह का आरक्षित मूल्य नियत करने को प्रवृत्त है।

- (vii) पाइपलाइन के लिए वे लीव प्रभारों के संबंध में एमबीपीटी ने स्टांप ड्यूटी रेडि-रैक्नर 2016 के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य की किराया दर के 15 प्रतिशत पर सुविचार करके वे लीव शुल्क निकाला है। वे लीव प्रभार निकालने के लिए सुविचारित 15 प्रतिशत की किराया दर बहुत पहले 2009 में एमबीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा लिए गए निर्णय के आधार पर है। संशोधित भू नीति दिशानिर्देश 2014 में वे लीन प्रभार निकालने के लिए अपनायी जाने वाली किसी किराया दर का साफ और स्पष्ट रूप से वर्णन नहीं करते। पाइपलाइन / कन्वेयर आदि विद्युत के लिए मार्गाधिकार अनुमति जारी करने को मोटे तौर पर निबंधन और शर्तों संशोधित भू नीति दिशानिर्देश, 2014 को एक भाग के रूप में, अनुबद्ध करती है कि प्रत्येक पत्तन न्यास मंडल वे लीव अनुमति देने के लिए एक बारगी पर्यवेक्षण प्रभार, प्रबंधन और अतिरिक्त क्षतिपूर्ति प्रभार यदि कोई हो, के लिए अपनी नीति स्वयं बनाकर अनुमोदित कर सकते हैं। इस प्रकार, स्टांप ड्यूटी रेडि-रैक्नर, 2016-17 के 19200 रु. प्रति वर्ग मी. पर सुविचार करते हुए और 15 प्रतिशत की किराया दर पर सुविचार करते हुए, एमबीपीटी ने 240 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह के वे लीव प्रभारों का प्रस्ताव किया है। यह सुविचार करते हुए कि संदर्भाधीन भूमि के वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य 2017-18 के लिए अद्यतन किया गया है, तो स्टांप ड्यूटी रेडि-रैक्नर 2016-17 की 19200 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह की दर के 15 प्रतिशत पर वे लीव प्रभार नियत करना उपयुक्त नहीं हो सकता। अतः वे लीव प्रभारों को एमबीपीटी द्वारा अपनायी गई पद्धति का अनुपालन करते हुए 4 प्रतिशत

वृद्धि दर लागू करते हुए 240 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह से 249.60 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह करना उपयुक्त होगा।

- (viii) एमबीपीटी ने इस प्रभाव के एक नोट का प्रस्ताव किया है कि सभी निबंधन और शर्तें वर्तमान भूमि नीति दिशानिर्देश के अनुसार लागू होगी चूंकि प्रस्तावित नोट यह सुनिश्चित करेगा कि दरें लागू होने की शासी निबंधन और शर्तें भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुरूप होंगी, प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।
- (ix) एमबीपीटी ने इस प्रभाव के एक नोट का भी प्रस्ताव किया है कि दरों में एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात स्वतः ही 4 प्रतिशत की वृद्धि हो जाएगी। यहां यह उल्लेख करना संगत होगा कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(ग) पत्तनों को वार्षिक वृद्धि नियत करने की शिथिलता देता है जो 2 प्रतिशत से कम नहीं होगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने 4 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। चूंकि 4 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि दर की संस्तुति एलएसी द्वारा की गई है, एमबीपीटी ने न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है, और भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के उपबंधों के अनुरूप है, इसलिए प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।
- (x) एमबीपीटी ने इस प्रभाव का एक और नोट भी प्रस्तावित किया है कि किन्ही उगाही अथवा उगाहियों में करो शुल्कों उपकर में वृद्धि सहित और राज्य सरकार अथवा किसी सांविधिक प्राधिकरण को देय राशि के कारण/संबंध में हुई वृद्धि को लाइसेंस धारक/पट्टाधारक द्वारा वहन और वास्तविक पर प्रदत्त करना होगा। इस संबंध में, यह कहना है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क किन्ही करें और सांविधिक शुल्कों अतिरिक्त होते हैं। कर और सांविधिक शुल्क इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्कों पर लागू दरों पर पत्तन द्वारा उगाहे जाते हैं। इस स्थिति को देखते हुए पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।
- (xi) वार्षिक पट्टा किराया और वे लीव प्रभार पारित आदेश की भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के पश्चात प्रभावी होंगे। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13(ग) अनुबद्ध करता है कि दरों में संशोधन इस प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक पांच वर्षों संशोधित किया जाएगा। तदनुसार, किराया अनुसूची में एक टिप्पणी निर्धारित की जाती है कि वार्षिक पट्टा किराया पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेंगे, जिसे अनुमोदित किया जाता है।

10.1. परिणाम में और ऊपर दिए गए कारणों तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण एमबीपीटी के एमओटी-जेडी स्थित भूमि पर बंकरिंग सुविधा के विकास और पाइप लाइन बिछाने के लिए लीव अनुमति के लिए वे लीव प्रभारों के लिए भूमि आबंटन के लिए पट्टा किराया **अनुसूची** का अनुमोदन करता है।

10.2 पट्टा किरायों की अनुसूची पारित आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के पश्चात लागू होंगे और पांच वर्ष की अवधि तक लागू रहेंगे। अनुमोदित स्वीकृति उसके पश्चात स्वतः ही व्यपगत हो जाएगी जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशिष्ट रूप से इसका विस्तार नहीं कर दिया जाता।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./265/17]

अनुलग्नक

मुम्बई पत्तन न्यास के मैरीन ऑयल टर्मिनल-जवाहर द्वीप (एमओटी-जेडी) में बंकरिंग टर्मिनल के लिए भूमि के आबंटन के लिए पट्टा किराये और पाइपलाइन बिछाने के लिए वे लीव शुल्क अनुसूची।

क्र. सं.	स्थान	विवरण	दर रु. में प्रति वर्ग मी. प्रति माह
1	एमओटी- जेडी स्थित बंकरिंग टर्मिनल	पट्टा किराया	99.84
		वे-लीव शुल्क	249.60

टिप्पणी :

1. सभी निबंधन और शर्तें वर्तमान भूमि नीति दिशानिर्देश के अनुसार लागू होगी ।
2. उपरोक्त सारणी में दी गई सभी दरों में एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात स्वतः ही 4 प्रतिशत की वृद्धि हो जाएगी ।
3. उगाही अथवा उगाहियों में करो शुल्कों उपकर में वृद्धि सहित और राज्य सरकार अथवा किसी सांविधिक प्राधिकरण को देय राशि के कारण/संबंध में हुई वृद्धि को लाइसेंस धारक/पट्टाधारक द्वारा वहन और वास्तविक पर प्रदत्त करना होगा ।
4. पट्टा किराया/वे लीव प्रभार इस अनुसूची के लागू होने की तारीख से पांच वर्षों की अवधि के लिए लागू रहेंगे ।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 28th September, 2017

No. TAMP/26/2017-MBPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of lease rent for allotment of land for bunkering terminal and way leave fees for laying pipelines at Marine Oil Terminal - Jawahar Dweep (MOT-JD), as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**Case No.TAMP/26/2017-MBPT**

Mumbai Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 15th day of September 2017)

This case relates to a proposal filed by the Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of lease rent for allotment of land for bunkering terminal and way leave fees for laying pipelines at Marine Oil Terminal - Jawahar Dweep (MOT-JD).

2.1. The MBPT vide its letter No. FA/OEA-L/9(2015)/1376 dated 17 March 2017 has forwarded the proposal on the subject cited above. The main points made by the MBPT in its proposal are summarized below:

- (i). A large number of foreign going and coastal vessels have been visiting Mumbai Port. About 6000 ships visit the port every year. Apart from these coastal and international vessels, movement of barges in the harbor area, presence of fishing harbor, luxury yachts, and ferry services in Mumbai Harbour are also significant. In addition to these vessels, there are a number of vessels that also come to JNPT.
- (ii). If cost effective and quality service for bunker Fuel is made available at reasonable competitive pricing in India, the ships would prefer to take Bunker Fuel at Mumbai which may lead to bringing of additional cargo thereby reducing the dead freighting which will be beneficial to maritime trade.
- (iii). In addition to benefits to maritime trade, the Bunkering Terminal will bring the additional business potential in the form of services such as bunker supply, barge operation, maintenance, repairs, etc.

- (iv). Therefore, MBPT has initiated to develop Bunkering Facilities at Jetty No.2 (JD- 2) at MOT- Jawhar Dweep to increase throughput of bunker fuel by modifying JD-2 for berthing of barges for bunkering the ships/ vessels in and around Mumbai Harbour and to enable Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCL) and Bharat Petroleum Corporation Limited (BPCL) to tap market potential in Bunkering Business. Providing Fuel/ Bunker is one of the basic requirements which will be met through this project.
- (v). In this regard, the Board vide TR No.56 of 28-09-2016 has accorded sanction to the proposal to lease out two land parcels admeasuring A-14496.37 sq. m. and B-2091.96 sq. m. at Jawahar Dweep (JD) to HPCL for the bunkering activities for 30 years and way leave permission for the pipelines covering area admeasuring 341.60 sq. m. subject to the sanction of TAMP for lease Rental and Way Leave fees.
- (vi). The Lease rental has been calculated on the basis of Stamp Duty Ready Reckoner 2016. The land value at Mahul Zone is ₹19200/- per sq. mtr. Considering the letting rate of 6% p.a in terms of TR No.157 of 2014, the rate works out to ₹96/- per sq. mtr. per month and there would be 4% increase every year in the Month of October.
- (vii). The calculation of Rate of Lease Rent for Bunkering Terminal at MOT-JD as given by MBPT is as follows:

1	Rate for Open developed land (per sq.mtr. per annum (As per Zone no. 90/419 of Ready Reckoner 2016)	₹ 19200.00
2	6% return (per Sq.mtr. Per annum)	₹ 1152.00
3	Rent per month	₹ 96 per Sq.Mtr.
4	Area of "A" part	14496.37 Sq.Mtr.
5	Rent per month for "A" Part	₹ 1391651.52 (X)
6	Area of "B" part	2091.96 Sq.Mtr.
7	Rent per month for "B" Part	₹ 200828.16 (Y)
	TOTAL RENT PER MONTH (X + Y)	₹ 1592479.68

- (viii). The Way Leave Fees has been calculated on the basis of stamp Duty Ready Reckoner 2016 rate at Mahul Zone at ₹19200/- per sq.mtr. Considering the letting rate of 15% p.a. in terms of TR No.138 of 2009, the rate works out to ₹240/- per mtr. per month and there would be 4% increase in every year in the Month of October. Further, the rate will be revised after every 5 years or as may be decided by the competent Authority.
- (ix). The Calculation of Way Leave Fees, Security Deposit and Way Leave Agreement Charges in Respect of Bunkering Terminal at MOT-JD for Furnace Oil Pipeline, as given by MBPT are as follows:

1	Length of pipeline	122.00 mtrs, (Approx). (Subject to verification/ joint survey)
	Diameter	800.00 mm
2	Area to be considered for calculation of Way Leave Fee $122 \times ((0.800 + 0.600) = 1.4)$	170.80 sq.mtrs.
3	Rate for Open developed land per sq.mtr. per annum (As per Zone no. 90/419 of Ready Reckoner 2016)	₹19200.00 per sq.mtr.(p.a)
4	15% return on ₹ 19200.00 per Sq.mtr. Per annum	₹2880.00 per Sq.Mtr. (p.a)
5	Rent per month	₹240.00 per Sq.Mtr.
6	Way Leave Fees p.m. (for 1 pipeline) (170.80 sq.mtr. x ₹.240)	₹40992.00 p.m. (will increase by 4% every October)
7	Security Deposit (₹.40,992 x 2 x 12)	₹983808/- [81984x12 (rounded)]
8	Way Leave Agreement Charges	₹147571/- (15% of Security Deposit)

Note:

1. 15% Onetime supervision charges on estimate of pipelines
2. The calculations are subject to audit verification
3. The Length and diameter subject to verification/ joint survey

Service Tax as applicable.

2.2. Accordingly, the proposal of MBPT seeks approval for the following:

Sl. No.	Location	Rate in ₹ per month per sq.m
1.	Bunkering Terminal at MOT-JD (Lease Rent)	96/-
2.	Bunkering Terminal at MOT-JD (Way Leave charges)	240/-

3. Based on initial scrutiny of the proposal, some information/ clarification were sought from MBPT vide our letter dated 30 March 2017. In response, the MBPT vide its letter dated 05 May 2017 has responded. The information/ clarification sought by us and the response of MBPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarification sought by us	Response of MBPT
(i)	(a). The letting rate of 6% per p.a. for lease rentals is proposed for the land at Mahul Zone, whereas, the letting rate for the Way leave charges is proposed at 15% p.a. for the same zone of land at Mahul. The port to clarify, why the differential rate for letting is proposed for the lease rentals/ way leave charges.	Letting rate at 6% return adopting land values for Mahul Zone works out to ₹88/- per sq.mtr. per month based on Ready Reckoner 2015 in terms of TR No.157 of 2014 was incorporated in the MoU signed on 02.12.2015. Since, the lease was to be granted from the date of actual handing over of the area to HPCL i.e. in the year 2016, the lease rent was worked out on the basis of Stamp Duty Ready Reckoner 2016 i.e. adopting land value of ₹19,200/- for Mahul Zone and letting rate at 6% p.a. return works out to ₹96/- per sq. mtr. Per month with 4% annual increase every year in the month of October. Further, regarding way leave fee, as per the clause 14 of policy guidelines for Land Management for Major Port adopted by MBPT by TR No.224 of 2014, the right of permission for laying pipelines within and outside port area shall be with the approval of the Board. The said guidelines includes a provision for one-time supervision charges besides the way leave fee and it also stipulates that <u>the policy for giving the Right of Way permission and terms and conditions shall be formulated by the respective Port Trust Boards.</u> The Board by TR No.269 of 2014 has accorded sanction to follow the existing practice for the fixation of way leave charges. The existing practice is as per TR No. 138 of 2009 according to which the way leave for all new permission shall be on the basis of 15% return on the land value as per Stamp Duty Ready Reckoner.
	(b). The MBPT to examine whether clause 14 (governing Right of way permission) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 permits MBPT to load letting rate of 15% per annum on the reported Market Value of Land i.e. ₹19,200/- per Sq. Mtr./ per annum.	
(ii)	MBPT to confirm that there are no actual relevant transactions in the last three years in the vicinity of the area under reference and no tender-cum-auction has been accepted for the similar transactions for the area under reference.	There are no actual relevant transactions in the last three years in the vicinity of the area under reference.
(iii)	MBPT to explain the reason why an approved valuer has not been appointed for the purpose by the Port.	Valuer in this case has not been appointed for following reasons : (a). There is a provision for allotting the land to CPSU on nomination basis in the Policy Guidelines for Land Management as issued by the Ministry at para 10.1(b).

	<p>(b). The MBPT Board, has approved to allot land admeasuring 16588.33 sq. mtrs. At MOT-JD to HPCL for 30 years subject to the sanction of TAMP for lease rental.</p> <p>(c). Entire island is in possession of MBPT. There is no residential or commercial use of the land at Jawahar Dweep other than the oil handling by MBPT.</p> <p>(d). The rate adopted is of Mahul village from the ready reckoner as the same is nearest land to Jawahar Dweep listed in the ready reckoner.</p> <p>(e). Appointed valuers in two past cases also confirmed the same rate as per the ready reckoner in their valuation reports.</p>
--	---

4. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy each of the MBPT letters dated 17 March 2017 and 05 May 2017 was forwarded to the concerned users/ user organizations vide our letter dated 22 May 2017 seeking their comments. None of the users/ user organisations have furnished their comments till the case was finalised.

5. Based on a further scrutiny of the MBPT proposal, we have vide our letter dated 06 June 2017 sought some additional information/ clarification from the MBPT. After reminders, the MBPT has responded vide its letter dated 18 July 2017. The information sought by us and the response of MBPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarification sought by us	Response of MBPT
(i).	Though the MBPT has furnished the Land Allotment Committee Report, the MBPT has not furnished any document to reflect that the recommendations of the Land Allotment Committee has the approval of the Board of Trustees of the MBPT, inspite of a specific request made by us in this regard vide our above referred letter. The approval of the Board of Trustees of the MBPT to the recommendations of the Land Allotment Committee to be furnished.	Board vide TR No. 56 dated 28.9.2016 has already accorded sanction to lease out a piece of MBPT land at MOT-JD admeasuring "A"- 14,496.37 Sq.Mtrs and "B"-2091.96 Sq.mtr. For lease rent of Rs. 96/- per sq. mts. per month with 4% escalation per annum subject to sanction of TAMP for lease rental and way leave fees. However, as per the direction from TAMP vide letter dated 30.3.2017, TAMP has requested MBPT to furnish the report of LAC duly approved by the Board to comply with the Land Policy Guidelines. Accordingly, LAC recommendations are put up for the approval of Board which will be intimated in due course. [Subsequently, the MBPT vide its letter dated 14 August 2017 has furnished the approval of the Board of Trustees of the MBPT to the recommendations of the Land Allotment Committee.]
(ii).	As per the extract of the Stamp Duty Ready Reckoner Mumbai 2016-17 furnished by MBPT, the Land value at Mahul Zone area (Zone: 90/419) is reflected at ₹19200/- per sq.m. Since this land value is applicable for the year 2016-17, the MBPT to examine whether the land value requires updation to make it applicable for the year 2017-18, given that the lease rental is being fixed in the year 2017-18.	The issue of updation of land value was examined. In this regards, it may be noted that the project was envisaged in the year 2014-15 and the MOU for Transfer, Development & Operation of existing Tank farm at Marine Oil terminal – Jawahar Dweep between HPCL and MBPT was executed on 2.12.2015 in which the lease rent was indicated as Rs.88/- per sq. mtrs. Subsequently, the agreement was executed on 18.7.2016 in which the lease rent was indicated as Rs. 96/- per sq. mtrs considering the value of land as per the Ready Reckoner 2016-17. It is to state that HPCL has invested a considerable amount for modification of JD2 for bunkering project as per Tripartite agreement. Further, it is to inform that during the joint hearing at TAMP office on 20.6.2017, HPCL has informed their point of view that the lease rent of ₹. 96/- is on higher side.
(iii).	In the draft Scale of Rates, the MBPT has proposed a note to the effect that 'Terms and Conditions as per agreement'. The MBPT to replace the proposed note with "All the terms and conditions as per the extant Land Policy Guidelines will be applicable".	Corrected schedule of Scale of Rates of Lease Rent and Way Leave fees for bunkering terminal at MOT-JD is furnished, which prescribes a note that All the terms and conditions as per the extant Land Policy Guidelines will be applicable

6. A joint hearing on the case in reference was held on 20 June 2017 at the office of this Authority in Mumbai. The MBPT and the HPCL have made their submissions.

7. As decided at the joint hearing, the Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCL) has furnished its comments vide its e-mail dated 21 June 2017. After reminders, the MBPT has responded to the comments of HPCL vide its letter dated 18 July 2017.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the MBPT and HPCL will be sent separately to the concerned parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

9. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). With a view to develop the Jetty No. 2 at Jawahar Dweep of the Mumbai Port Trust (MBPT) as a Bunkering hub so as to provide bunker fuel at competitive prices, the MBPT intends to lease out two parcels of land admeasuring 14496.37 sq. m. and 2091.96 sq. m. respectively at Jawahar Dweep (JD) to Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCL) for a period of 30 years as well as grant Way Leave permission for laying the pipelines covering area admeasuring 341.60 sq. m. Therefore, the MBPT has come up with a proposal for fixation of lease Rental for allotment of land for bunkering terminal and Way Leave fees for the pipelines, following the provisions of the amended Land Policy Guidelines, 2014.
- (ii). The MBPT has filed its proposal vide its letters dated 17 March 2017 and 05 May 2017. The MBPT has furnished the additional information/ clarification sought by us on 14 August 2017. The proposal of MBPT along with the information/ clarification furnished by the MBPT during the proceedings of the case, is considered in this analysis.
- (iii). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014, which came into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The MBPT has, come up with a proposal for fixing Scale of Rates (SOR) for allotment of land for bunkering facility to HPCL and way leave charges for the pipelines based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015.
- (iv). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the amended Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the MBPT has reported constitution of a Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of the Port and consisting of the Heads of Departments of Finance, Traffic and Estate as the other members.
- (v). Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.

In this connection, the MBPT has confirmed that there are no actual relevant transactions and tenders in the last three years in the vicinity of the area under reference as the entire island is in possession of MBPT and that there is no residential or commercial use of the land at Jawahar Dweep other than the oil handling by MBPT. Also, the MBPT has reported to have not engaged a Valuer on the ground that Clause 10.1(b) of the Land Policy Guidelines provides for allotting the land to Central Public Sector Undertakings (CPSU) on nomination basis. Taking note of the above factors, the LAC in its Report has recommended to take into account the value of the land as reflected in the Stamp Duty Ready Reckoner of 2016-17 for Mahul village at ₹19200/- per sq.m., on the ground that it is the land nearest to Jawahar Dweep.

Land being a valuable resource, a port must strive to ensure the maximum income from its landed estates. Even the Clause 10.1(b) of the Land Policy Guidelines provides for allotting the land to CPSU on nomination basis based on the latest Scale of Rates arrived based on the market value of the land as determined based on the five factors as listed at Clause 13(a) of the amended Land Policy Guidelines, 2014. Though the MBPT is seen to have adopted the rates based on the single factor of Stamp Duty Ready Reckoner 2016-17 amongst the five factors mentioned in para 13 (a), determining the market value of land based only on a single approach may not always reflect the correct position. Nevertheless, taking into account the position that the recommendation of the LAC has the approval of its Board of Trustees and also taking into account that the Memorandum of Understanding (MOU) for Transfer, Development and Operation of existing Tank farm at MOT- JD between HPCL and MBPT has already been executed during July 2016, based on the market value of land as per Stamp Duty Ready Reckoner 2016-17, this Authority is relying upon the approach adopted by the MBPT in this regard.

- (vi). Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. The Annual Lease Rent for the lands has been recommended by the LAC at ₹99.84 per sq.m per month. In this regard, it is relevant to mention here that the MBPT in its proposal had proposed the Annual Lease Rent at ₹ 96/- per sq.m per month worked out based on 6% of the Stamp Duty Ready Reckoner 2016-17 of ₹ 19200/- per sq.m. The LAC has updated the lease rent as of the year 2017-18.

Considering that the Annual Lease Rent derived taking into account the market value of the land as reflected by the Stamp Duty Ready Reckoner as duly updated has been recommended by the LAC and given that the Board of Trustees of MBPT has approved the recommendation of the LAC, this Authority is inclined to prescribe the Reserve Price in terms of Lease Rent for the land under reference at ₹99.84 per sq.m per month.

- (vii). With regard to Way leave charges for the pipelines, MBPT has derived the way leave fees by considering a letting rate of 15% of the market value of land, as per the Stamp Duty Ready Reckoner, 2016. The letting rate of 15% considered to derive the way leave charges is reported to be based on the decision taken by the Board of Trustees of MBPT way back in the year 2009. The amended Land Policy Guidelines of 2014 does not explicitly prescribe any specific letting rate to be adopted to arrive at the way leave charges. The broad Terms and Conditions for issuance of Right of way Permission for laying Pipelines/ conveyors etc., forming part of the amended Land Policy Guidelines of 2014, stipulate that each Port Trust Board would formulate and approve their own policy for one time supervision charges, MGT and additional compensation charges if any for granting way leave permission. Thus, considering the Stamp Duty Ready Reckoner 2016-17 of ₹19200/- per sq.m. and considering the letting rate of 15%, the MBPT has proposed the Way Leave charges at ₹ 240/- per sq.m per month.

Considering that the reserve price in terms of the Lease Rent for the land under reference has been updated as of the year 2017 - 18, it may not be appropriate to prescribe the way leave charges based on 2016-17 Stamp Duty Ready Reckoner rate of ₹19200/- per sq.m. Hence, it is apt to update the way leave charges also from ₹240 per sq. mtr per month to ₹249.60 per sq.m per month applying 4% escalation following the approach adopted by MBPT to update the lease rent as brought out in the previous paragraph.

- (viii). The MBPT is seen to have proposed a note to the effect all the terms and conditions as per the extant Land Policy Guidelines will be applicable. Since the proposed note would ensure that the terms and conditions governing application of the rates will be in line with the Land Policy Guidelines, the proposed note is approved.
- (ix). The MBPT has proposed a note to the effect that the rates shall automatically be escalated by 4% per annum after expiry of one year. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the annual escalation rate of 4% recommended by the LAC, and approved by the MBPT Board of Trustees is as per the provision of the Land Policy guidelines of 2014. The proposed rate of 4% annual escalation is approved.
- (x). The MBPT has also proposed a note to the effect that any levy or levies including increase therein of taxes, duties, cess and the hike on account of/ in respect of amount payable to the State Government or any statutory authority shall be met and paid by the Licensee/ lessee at actual. In this regard, it is to state that the tariff approved by this Authority is exclusive of any taxes and statutory duties. The taxes and statutory duties as applicable are to be levied by the Port at the applicable rates on the tariff so approved by this Authority. In view of this position, the note as proposed by the Port is approved.
- (xi). The annual lease rent and way leave charges shall come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India. Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Accordingly, a note is prescribed in the Rent Schedule that the annual lease rentals shall remain in force for a period of five years, which is approved.
- 10.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority accords approval for the Schedule of lease rental for allotment of land to develop bunkering facility and way leave charges for granting way leave permission for laying pipelines at MOT-JD of MBPT, which is attached as **Annex**.
- 10.2. The Schedule of Lease Rentals will come into force after expiry of 30 days from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./211/17]

Annex

Schedule of Lease Rentals for allotment of land for bunkering terminal and way leave fees for laying pipelines at Marine Oil Terminal (MOT) – Jawahar Dweep (JD), Mumbai Port Trust.

Sr. No.	Location	Description	Rate in ₹ per Sq. mtr. Per Month
1.	Bunkering Terminal at MOT-JD	Lease Rentals	99.84
		Way leave Fees	249.60

Note:

1. All the terms and conditions as per the extant Land Policy Guidelines will be applicable.
2. All the rates provided in the above schedule shall get automatically escalated by 4% per annum after expiry of one year.
3. Any levy or levies including increase therein of taxes, duties, cess and the hike, on account of/in respect of the amount payable to the State Government or any statutory authority shall be met and paid by the Licensee/lessee at actual.
4. The lease rentals/way leave charges shall remain in force for a period of five years from the date of effect of this schedule.